



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1998 DE
FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A.**

PEDRO RODRÍGUEZ SAN ROMÁN

Auditor de Cuentas

INFORME

Pedro Rodríguez San Román

Auditor de Cuentas

*Inscrito en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)*

Pirio, 4

Teléfono 91 504 41 68

28007 Madrid

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A..

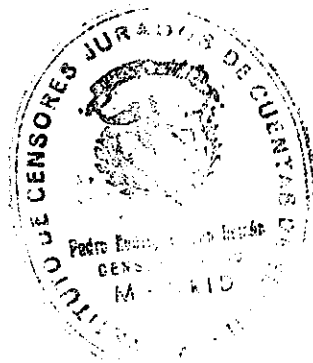
He auditado las cuentas anuales de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

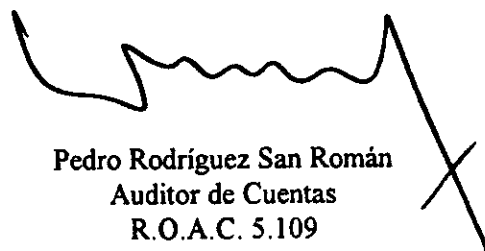
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998 las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 8 de mayo de 1998 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1998. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

En Madrid a veintiséis de abril de mil novecientos noventa y nueve.




Pedro Rodríguez San Román
Auditor de Cuentas
R.O.A.C. 5.109

CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 1998

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

ACTIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
B) INMOVILIZADO	-	16.438.834
III. Inmovilizaciones materiales	-	16.438.834
1. Terrenos y construcciones	-	18.103.949
7. Amortizaciones	-	-1.665.115
D) ACTIVO CIRCULANTE	514.600.548	534.906.530
III. Deudores	9.032.604	760.064
1. Clientes por ventas	765.574	740.000
6. Administraciones Públicas	8.267.030	20.064
IV. Inversiones financieras temporales	503.918.132	533.851.322
1. Participaciones en empresas del grupo	226.156.567	226.156.567
5. Cartera de valores a corto plazo	277.761.565	307.694.755
VI. Tesorería	1.649.812	295.144
TOTAL ACTIVO	514.600.548	551.345.364



BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

PASIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
A) FONDOS PROPIOS	514.165.548	517.610.062
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Reservas	117.610.062	37.472.467
1. Reserva legal	16.878.958	8.865.198
4. Reserva voluntaria	100.731.104	28.607.269
VI. Pérdidas y ganancias (Pérdidas/Beneficios)	-3.444.514	80.137.595
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	-	8.908.176
II. Deudas con entidades de crédito	-	8.908.176
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	435.000	1.458.099
II. Deudas con entidades de crédito	-	1.458.099
1. Préstamos y otras deudas	-	1.401.281
2. Deudas por intereses	-	56.818
V. Otras deudas no comerciales	435.000	23.369.027
1. Administraciones Públicas	-	22.934.027
3. Otras deudas	435.000	435.000
TOTAL PASIVO	514.600.548	551.345.364



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1998 Y 1997

DEBE	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
A) GASTOS	10.301.823	27.740.299
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	-	296.181
6. Otros gastos de explotación	2.869.493	3.188.364
a) Servicios exteriores	2.789.297	2.830.035
b) Tributos	80.196	358.329
7. Gastos financieros y gastos asimilados	7.432.330	1.318.089
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	682.769	1.318.089
d) Pérdidas de inversiones financieras	6.749.561	-
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	106.545.481
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	103.060.936
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	61.166	14.324
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	103.075.260
15. Impuesto sobre Sociedades	-	22.937.665
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	80.137.595



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1998 Y 1997

HABER	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
B) INGRESOS	6.857.309	107.877.894
I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN	2.869.493	3.484.545
7. Otros intereses e ingresos asimilados	6.796.143	107.863.570
c) Otros intereses	2.047.010	21.911
d) Beneficios en inversiones financieras	4.749.133	107.841.659
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	636.187	-
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.505.680	-
9. Beneficios en enajenación de inmovilizado material	61.166	-
12. Ingresos extraordinarios	-	14.324
V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	3.444.514	-
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	3.444.514	-



MEMORIA DEL EJERCICIO 1998**1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.-**

El objeto social de la Entidad es:

- a) La prestación de toda clase de servicios de información, análisis financieros, asistencia técnica y asesoramiento en general sobre materias económicas, financieras y fiscales, y, en ejercicio de dichas actividades, recibir, desempeñar y ejecutar cualesquiera encargos de confianza, tales como comisiones, representaciones y cualquier tipo de operaciones que impliquen realizar a nombre de una o varias personas individuales o colectivas, toda clase de actos de la vida económica o mercantil; asumir la representación de comités o grupos de obligacionistas o tenedores de bonos; intervenir en contratos de emisiones de obligaciones, bonos y en general cualesquiera actos de comisión, representación y gestión de intereses particulares de personas jurídicas o naturales que sean lícitos y permitidos por la ley; la difusión de estudios de carácter técnico, profesional o científico y la mediación de seguros privados.
- b) Comprar, vender, adquirir, permutar y, en cualquier forma, adquirir y enajenar toda clase de bienes inmuebles; explotar, mediante dar o tomar en arriendo o bajo otro tipo de contrato, fincas de todas clases; otorgar en relación a los mismos bienes inmuebles cuantos contratos permitan las leyes, así como administrar bienes muebles e inmuebles de acuerdo con la ley; construir o contratar la construcción, por cuenta propia o de terceros, de edificios y toda clase de obras.
- c) La compra, venta, permuta, disfrute, custodia, administración y canje de toda clase de valores mobiliarios tales como acciones, participaciones sociales, obligaciones, bonos, derechos de suscripción preferente y cualquier otro título o signo representativo de créditos o participaciones económicas emitidas por toda clase de personas o entidades públicas o privadas.
- d) Promocionar y constituir en cualquiera de las formas reguladas por las leyes, administrar a través de delegación en personas físicas y tomar participación de toda clase de sociedades mercantiles, tanto financieras como comerciales o industriales.

La descripción de las actividades del objeto de la Sociedad no implica la realización simultánea de las mismas, sino que en cada momento en que se ejecuten éstas, la Sociedad se dará de alta en la correspondiente Licencia Fiscal, previo acuerdo del Consejo de Administración, sin perjuicio, además de que la Sociedad pueda ejercer cualquier otra actividad de lícito comercio.

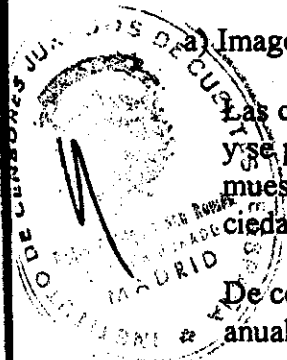
2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.-

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros de contabilidad de la Sociedad y se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

De conformidad con el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, se han formulado cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 1998 y de los anteriores.

Las cuentas anuales del ejercicio 1998 están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, pero los administradores de la Sociedad estiman que serán ratificadas sin cambios significativos.



Para una evaluación del patrimonio neto de la Sociedad, a fin del ejercicio 1998, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de la Cartera de Inversiones Financieras.

b) Principios contables:

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en las normas de valoración. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo, se haya dejado de aplicar.

c) Comparación de la información:

No se ha modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, por lo que es posible efectuar la comparación al utilizarse los mismos criterios.

Los estados contables se presentan, básicamente, de acuerdo con las normas mercantiles: Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y Plan General de Contabilidad.

d) Agrupación de partidas:

No se han reclasificado y agrupado ninguna de las partidas del ejercicio corriente ni del anterior.

e) Elementos recogidos en varias partidas:

No existen elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.-

<u>BASE DEL REPARTO</u>	<u>IMPORTE</u>	
	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Pérdidas y Ganancias de cada ejercicio	-3.444.514	80.137.595
TOTALES	-3.444.514	80.137.595
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>		
A reserva legal	-	8.013.760
A reserva voluntaria	-	72.123.835
A compensar con futuros beneficios	-3.444.514	-
TOTALES	-3.444.514	80.137.595

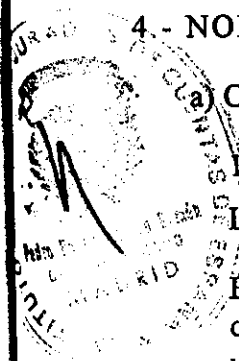
4.- NORMAS DE VALORACIÓN.-

a) Cartera de inversiones financieras temporales:

1.- Principio del devengo:

Las adquisiciones temporales de activos financieros se registran por su precio de coste.

En el ejercicio 1998, los intereses y rendimientos de los Activos Monetarios que forman parte de las inversiones financieras se han periodificado imputándose a resultados, atendiendo a su vencimiento y a los días devengados en el ejercicio, mediante adeudo en "Intereses de la Cartera de Inversión" y abono simultáneo a la cuenta de resultados del ejercicio.



2.- Valoración:

Se valoran por su precio de adquisición en la suscripción o compra. Este precio está constituido por el importe total satisfecho o que debería satisfacerse por la adquisición incluidos los gastos inherentes a la operación.

3.- Correcciones valorativas:

No ha sido necesario contabilizar correcciones valorativas en los ejercicios 1998 y 1997.

b) Deudores (activo circulante):

Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

c) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporales con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

d) Ingresos y gastos:

Están provisionados la totalidad de los gastos conocidos que corresponden a cada ejercicio e igualmente respecto de los ingresos.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.-**a) Movimiento en cada ejercicio:**

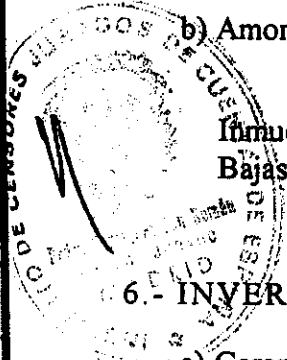
	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Inmuebles:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	18.103.949	17.112.224
Compras en cada ejercicio.....	-	991.725
Ventas en cada ejercicio.....	<u>-18.103.949</u>	<u>-</u>
Saldo final, 31 de diciembre.....	-	18.103.949

b) Amortización en cada ejercicio:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Inmuebles, el 2 % por importe de.....	-	296.181
Bajas por ventas.....	<u>-1.665.115</u>	<u>-</u>

6.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-**a) Garantías:**

Los valores mobiliarios no están pignoraos ni sujetos a garantía alguna.



b) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

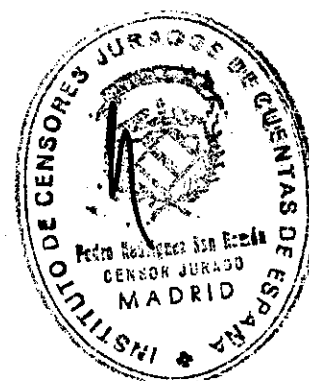
Número de Títulos	Clase de valores	Valor histórico		Valoración a 31-12-1998		Reservas Tácitas Plusvalías
		Plus. o %	Importes	Plus. o %	Importes	
<u>PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO:</u>						
45.998	COMERCIAL MERCANTIL, S.A.	99,333 %	226.156.567	116,478 % (1)	267.888.749	41.732.182
Total acciones no cotizadas			226.156.567		267.888.749	41.732.182
<u>PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:</u>						
79.117,3930	FONDIBAS MIXTO, F.I.M.	1.070,357	84.683.891	1.130,6536	89.454.368	4.770.477
5.694,4120	FONDOACTIVO, F.I.M.	1.174,154	7.824.997	1.663,4160	9.472.176	1.647.179
Total fondos de inversión mobiliaria			92.508.888		98.926.544	6.417.656
<u>FONDOS PÚBLICOS ADQUIRIDOS CON PACTOS DE RETROCESIÓN:</u>						
129,64 M.	O. DEL ESTADO 10% A-28/02/05 (2)		185.252.677		185.252.677	
Total adquisición temporal de activos			185.252.677		185.252.677	
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS.....			503.918.132		552.067.970	48.149.838

(1) Valor teórico contable al 31 de diciembre de 1998.

(2) Recompra 12/01/1999, tasa interna de rentabilidad 1,85%.

c) Participaciones iguales o superiores al 20 % del capital que no cotizan en Bolsa:

- * Comercial Mercantil, S.A.
Domicilio social: Paseo de la Habana, 144 28036 MADRID.
Actividad: arrendamiento inmobiliario.
Participación: 99,996 % .
Capital social: 230 millones de pesetas.
Reservas: 27.703.444 pesetas.
Resultados del ejercicio 1997: -356.556 pesetas.
Resultados del ejercicio 1998: 10.553.509 pesetas.
Valor en libros: 226.156.567 pesetas.
Dividendos percibidos en 1998 y 1997: -.



d) Movimientos en cada ejercicio:

	1998	1997
Saldo inicial, 1º de enero.....	533.851.322	432.302.311
Compras y suscripciones:		
* Participaciones en fondos.....	291.351.454	
* Adquisición temporal de activos.....	11.673.996.029	593.259.911
Ventas y amortizaciones:		
* Participaciones en fondos.....	506.537.321	
* Adquisición temporal de activos.....	11.488.743.352	-493.629.330
Reconocimiento de rendimiento positivo en participaciones de un F.I.A.M.M.	-	1.918.430
Saldo final, Inversiones financieras temporales, 31 de diciembre.....	503.918.132	533.851.322

7.- TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1998	1997
Caja, pesetas	55.469	55.469
Cuenta corriente bancaria (Banco Urquijo).....	1.594.343	239.675
Totales.....	1.649.812	295.144

8.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

Corresponden:

	1998	1997
Deudores por ventas	765.574	740.000
Hacienda Pública:		
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996	-	20.064
Devolución Impuesto sobre Sociedades 1998	8.267.030	-
Totales.....	9.032.604	760.064

9.- FONDOS PROPIOS.-

a) Capital, acciones en circulación:

El capital social desembolsado es de 400 millones de pesetas, representado por 800.000 acciones, de 500 pesetas nominales cada una, numeradas del 1 al 800.000, ambas inclusive, nominativas, mediante anotaciones en cuenta. Están admitidas todas las acciones a contratación en la Bolsa de Barcelona.

b) Movimientos en los ejercicios:

	RESERVA VOLUNTARIA	RESERVA LEGAL	RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO
Final, 31-12-1996	-	1.457.167	-38.065.100	-
Resultados 1996.....	-	-	-	74.080.306
Aplicación resultados del ejercicio 1996.....	28.607.269	7.408.031	38.065.006	-74.080.306
Final, 31-12-1997	28.607.269	8.865.198	-	-
Resultados 1997.....	-	-	-	80.137.595
Aplicación resultados del ejercicio 1997.....	72.123.835	8.013.760	-	-80.137.595
Final, 31-12-1998	100.731.104	16.878.958	-	-

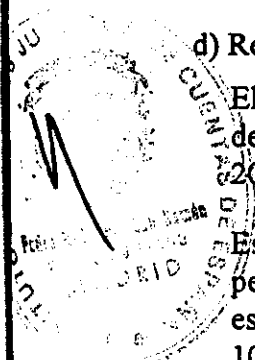
c) Autorización para ampliar el capital:

No existe autorización de la Junta General de Accionistas para ampliar el capital social.

d) Reserva legal:

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece que las sociedades deberán destinar a esta reserva un 10 % del beneficio del ejercicio hasta que esta alcance, al menos, el 20 % del Capital Social.

Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 % indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital, en la parte que exceda del 10 % del nuevo importe del capital. El saldo de esta reserva es de 16.878.958 pesetas al 31 de diciembre de 1998 y representa el 4,22 % del Capital social.



e) Reserva voluntaria:

El saldo de esta cuenta es de 100.731.104 pesetas, son reservas de libre disposición en la cifra de 97.286.590 pesetas (una vez deducidas las pérdidas de 1998) al no existir gastos de establecimiento y otros, ni pérdidas de ejercicios anteriores y ser el valor del patrimonio neto contable superior al Capital social.

10.-ACREEDORES.-

Corresponden:

	1998	1997
A corto plazo:		
Préstamo hipotecario	-	1.401.281
Intereses devengados por el préstamo	-	56.818
Retenciones por I.R.P.F.	-	1.818
Impuesto sobre Sociedades 1997	-	22.932.209
Acreedores diversos	435.000	435.000
A largo plazo:		
Préstamo hipotecario	-	8.908.176
Totales	435.000	33.735.302

11.-SITUACIÓN FISCAL.-

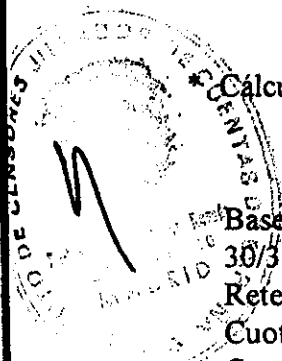
La Sociedad tiene sujetos a inspección los cinco últimos ejercicios y con respecto, principalmente, al Impuesto sobre Sociedades. Por las operaciones efectuadas durante estos años, a juicio de los responsables de la Sociedad, no existen contingencias dignas de mención, y en todo caso, estos pasivos contingentes corresponderían a las diferentes interpretaciones que la Inspección pudiera dar a ciertos criterios aplicados por la Sociedad.

* Conciliación del resultado de cada ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

	1998	1997
Resultados de cada ejercicio	-3.444.514	103.075.260
Transparencia fiscal	-	10.930.341
Diferencias permanentes y temporales	-	-
Dividendos percibidos de sociedades en transparencia fiscal...	-	-
Parte de las pérdidas compensables de ejercicios anteriores....	-	-46.189.751
Bases imponibles (resultado fiscal)	-3.444.514	67.815.850

Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1998	1997
Bases imponibles	negativa	67.815.850
30/35 % tipo de gravamen	-	22.985.548
Retenciones fiscales en la fuente y pagos a cuenta	8.267.030	53.339
Cuota a devolver	8.267.030	-
Cuota a ingresar	-	22.932.209



12.-INGRESOS Y GASTOS.-

La Sociedad no tiene empleados.

El Consejo de Administración no percibe sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración, ni disfruta (el Consejo) de anticipos o créditos concedidos, avalados o garantizados por la Sociedad.

13.-CUADRO DE FINANCIACIÓN.-

APLICACIONES	1998	1997	ORÍGENES	1998	1997
Recursos aplicados en las operaciones.....	3.444.514	-	Recursos procedentes de las operaciones..	-	80.433.776
Adquisiciones de inmovilizado.....	-	991.725	Venta neta de inmovilizado material.....	16.438.834	-
Cancelación de deudas a largo plazo (préstamo hipotecario).....	8.908.176	148.509			
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE).....	4.086.144	79.293.542			
	<u>16.438.834</u>	<u>80.433.776</u>		<u>16.438.834</u>	<u>80.433.776</u>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	EJERCICIO 1998		EJERCICIO 1997	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
DEUDORES A CORTO PLAZO.....		8.272.540		21.922
ACREEDORES A CORTO PLAZO.....		24.392.126		21.823.302
TESORERÍA.....		1.354.668		410.245
CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS.....		29.933.190	101.549.011	
TOTALES.....	34.019.334	29.933.190	101.549.011	22.255.469
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE.....	4.086.144		79.293.542	



INFORME DE GESTIÓN

Se ha procedido a la venta del chalet que quedaba pendiente en la promoción efectuada en su día, esto ha permitido a la Sociedad, eliminar en su totalidad las deudas bancarias.

Los resultados del ejercicio 1998 han sido negativos en 3.444.514 pesetas y dadas las perspectivas para el ejercicio 1999, se espera que los resultados sean positivos.

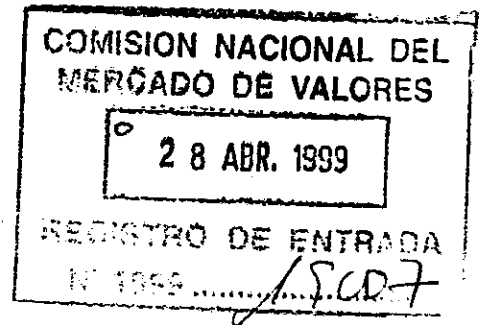


Almagro, 21. - 28010 Madrid
Telf. 319 98 00

Gescapital

Gestión de Patrimonios

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
Pº de la Castellana, 19
MADRID



Madrid, 28 de Abril de 1.999

Muy Sres. nuestros,

Adjunto les remitimos Informe de Auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1.998 e Informe de Auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1.998 de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A.

Atentamente,

D. Juan José Cervera
Presidente del Consejo de Administración



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1998 DE
FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD
DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO)**

PEDRO RODRÍGUEZ SAN ROMÁN

Auditor de Cuentas

INFORME

Pedro Rodríguez San Román

Auditor de Cuentas

*Inscrito en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)*

Sirio, 4

*Teléfono 91 504 41 68
28007 Madrid*

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A..

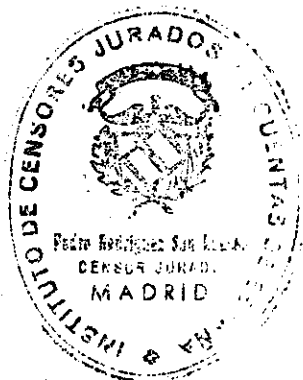
He auditado las cuentas anuales de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores del Grupo. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

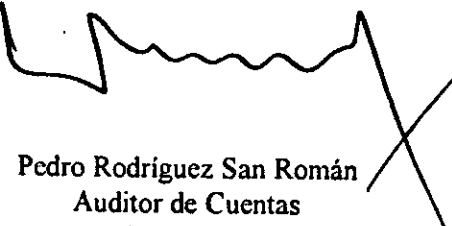
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 8 de mayo de 1998 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO) al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo Consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Grupo Consolidado.

En Madrid a veintiséis de abril de mil novecientos noventa y nueve.

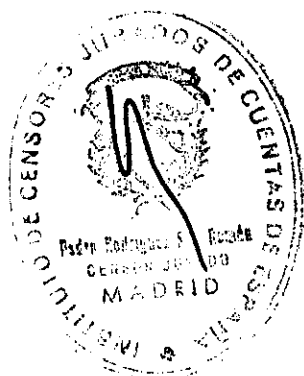



Pedro Rodríguez San Román
Auditor de Cuentas
R.O.A.C. 5.109

CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 1998

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

ACTIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
B) INMOVILIZADO	32.270.922	111.258.438
III. Inmovilizaciones materiales	32.270.922	111.258.438
1. Terrenos y construcciones	38.007.255	124.032.370
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	2.803.705	13.120.840
3. Otro inmovilizado	219.250	709.053
5. Amortizaciones	-8.759.288	-26.603.825
E) ACTIVO CIRCULANTE	529.657.080	473.961.866
III. Deudores	134.260.904	126.167.523
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	765.574	740.000
3. Otros deudores	9.047.239	979.432
5. Ventas de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	124.448.091
IV. Inversiones financieras temporales	393.008.257	346.325.284
1. Cartera de valores a corto plazo	393.008.257	346.325.284
VI. Tesorería	2.387.919	1.469.059
TOTAL ACTIVO	561.928.002	585.220.304



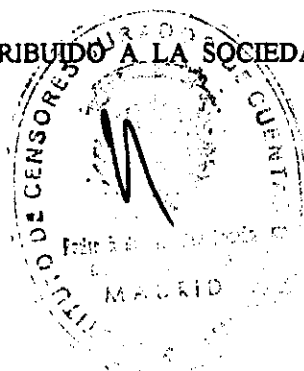
BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1998 Y 1997

PASIVO	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
A) FONDOS PROPIOS	555.897.730	548.837.075
I. Capital suscrito	400.000.000	400.000.000
IV. Otras reservas de la sociedad dominante	117.610.062	37.472.467
1. Reservas distribuibles	100.731.104	28.607.269
2. Reservas no distribuibles	16.878.958	8.865.198
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global	31.179.132	31.583.553
VIII. Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (beneficio)	7.108.536	79.781.055
1. Pérdidas y ganancias consolidadas	7.108.995	79.781.039
2. Pérdidas y ganancias atribuidas a socios externos	-459	16
B) SOCIOS EXTERNOS	11.648	11.191
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	-	11.328.176
II. Deudas con entidades de crédito	-	8.908.176
IV. Fianzas recibidas a largo plazo	-	2.420.000
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	6.018.624	25.043.862
II. Deudas con entidades de crédito	-	1.458.099
IV. Acreedores comerciales	706.135	640.213
V. Otras deudas no comerciales	5.312.489	22.945.550
TOTAL PASIVO	561.928.002	585.220.304



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1998 Y 1997

DEBE	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
A) GASTOS	21.286.102	32.867.475
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.062.440	3.797.738
6. Otros gastos de explotación	6.973.133	4.810.179
7. Gastos financieros y gastos asimilados	690.311	1.321.909
8. Pérdidas de inversiones financieras temporales	6.749.561	-
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	111.312.297
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	102.704.380
14. Pérdidas procedentes del inmovilizado	730.198	-
19. Gastos y pérdidas extraordinarias	5.080.000	-
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	15.249.757	14.324
V. BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	7.108.995	102.718.704
20. Impuesto sobre beneficios	-	22.937.665
VI. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	7.108.995	79.781.039
21. Resultado atribuido a socios externos (beneficio)	459	-16
VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIOS)	7.108.536	79.781.055



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 1998 Y 1997

HABER	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
B) INGRESOS	28.394.638	112.648.530
I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	8.035.573	8.607.917
6. Otros ingresos financieros	2.047.087	207.370
7. Beneficios de inversiones financieras temporales	5.287.596	112.426.836
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	105.189	-
III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	8.140.762	-
12. Beneficios procedentes del inmovilizado	20.805.122	-
17. Ingresos o beneficios extraordinarios	254.833	14.324



MEMORIA DEL EJERCICIO 1998

1.- SOCIEDAD DEPENDIENTE.-

COMERCIAL MERCANTIL, S. A.

Paseo de la Habana, 144 28036 MADRID

Participación: 99,996 % (directa), 226.156.567 pesetas.

Actividad: arrendamiento de locales comerciales.

La consolidación se ha realizado por integración global.

Ejercicio económico 1998.

Cierre del ejercicio: 31 de diciembre de 1998.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.-

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han seguido los criterios y formatos de presentación recogidos en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas establecidos por el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las Sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación y la participación de terceros en el patrimonio neto consolidado del Grupo y en sus resultados se presentan en el epígrafe "Socios externos" de los balances de situación consolidados y en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos (beneficios)" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO) y se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (GRUPO CONSOLIDADO).

Las cuentas anuales individuales de Fomento Balear de Inversiones, S.A. y de la Sociedad incluida en el Grupo consolidado correspondientes al ejercicio 1998 están pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas.

Para una evaluación del patrimonio neto del Grupo consolidado, a fin del ejercicio 1998, hay que tener en cuenta las plusvalías y minusvalías latentes de las Inversiones financieras temporales y de las Inmovilizaciones materiales.

b) Principios contables:

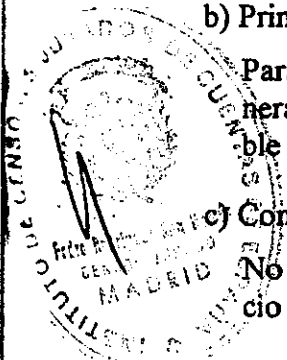
Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en las normas de valoración. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un efecto significativo, se haya dejado de aplicar.

c) Comparación de la información:

No se ha modificado la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, por lo que es posible efectuar la comparación al utilizarse los mismos criterios.

d) Información sobre operaciones significativas:

Todas las Sociedades incluidas en el Grupo consolidado finalizan el ejercicio con fecha 31 de diciembre de cada año.



3.- NORMAS DE VALORACIÓN.-

a) Gastos de ampliaciones de capital:

Se ha finalizado su amortización en el ejercicio 1997.

b) Inmovilizaciones materiales.

No se ha efectuado ninguna actualización del Inmovilizado Material.

Se amortiza linealmente:

Edificios y otras construcciones	2 %
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 %
Otro inmovilizado	10 %

c) Cartera de inversiones financieras temporales:

1.- Criterios de valoración:

Se valoran por su precio de adquisición en la suscripción o compra. Este precio está constituido por el importe total satisfecho o que debería satisfacerse por la adquisición incluidos los gastos inherentes a la operación.

Los dividendos se abonan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en la fecha que nace el derecho a percibirlos.

Los importes de los derechos preferentes de suscripción se entienden incluidos en el precio de adquisición. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos se disminuye del precio de adquisición de los respectivos valores. Dicho coste se determina aplicando una fórmula valorativa de general aceptación.

2.- Correcciones valorativas:

No ha sido necesario efectuar correcciones valorativas.

d) Créditos y deudas a corto y largo plazo:

Se contabilizan por el importe nominal de las deudas.

e) Impuestos sobre beneficios:

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporales con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto.

f) Ingresos y gastos:

Están provisionados la totalidad de los gastos conocidos que corresponden a cada ejercicio e igualmente respecto de los ingresos.



4.- INMOVILIZADO MATERIAL.-

a) Movimiento en cada ejercicio:

	1998	1997
Terrenos y construcciones:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	124.032.370	123.040.645
Compras en cada ejercicio.....		991.725
Ventas en cada ejercicio.....	-86.025.115	-
Saldo final, 31 de diciembre.....	38.007.255	124.032.370
Instalaciones técnicas y maquinaria:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	13.120.840	13.120.840
Ventas en cada ejercicio.....	-10.317.135	-
Saldo final, 31 de diciembre.....	2.803.705	13.120.840
Otro inmovilizado:		
Saldo inicial, 1º de enero.....	709.053	709.053
Ventas en cada ejercicio.....	-489.803	-
Saldo final, 31 de diciembre.....	219.250	709.053

b) Amortizaciones y bajas efectuadas en cada ejercicio:

	1998	1997
Construcciones.....	760.145	2.414.749
Instalaciones técnicas y maquinaria.....	280.370	1.312.084
Otro inmovilizado.....	21.925	70.905
Totales.....	1.062.440	3.797.738
Baja en amortizaciones por ventas.....	-18.906.977	-

c) Amortización acumulada:

	Valor en libros (a)	Amortización acumulada (b)	(b)/(a) por 100
Construcciones.....	38.007.255	6.502.473	17,11%
Instalaciones técnicas y maqui- naria.....	2.803.705	2.088.054	74,47%
Otro inmovilizado.....	219.250	168.761	76,97%
Totales.....	41.030.210	8.759.288	21,35%

5.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.-

a) Garantías:

Las participaciones en fondos de inversión no están pignoradas ni sujetas a garantía alguna.



b) Detalle de la Cartera de Inversiones Financieras:

Nº de participaciones	Clase de valores	Valor histórico		Cotización a 31-12-1998		Plusvalías Tácitas
		Pesetas	Importes	Pesetas	Importes	
PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIA:						
79.117,39	FONDIBAS MIXTO, F.I.M.	1.070,3574	84.683.891	1.852,793	89.454.368	4.770.477
19.569,86	FONDOACTIVO, F.I.M.	1.366,2182	26.736.698	1.476,305	32.552.816	5.816.118
9.192	ESPIRITO SANTO, FIAMM	1.220,5386	11.219.128	1.850,665	11.219.128	
748,03446	SANTANDER FONDO EMPRESA, FIM	113.786,0186	85.115.863	11.4071,201	85.329.189	213.326
Total fondos de inversión mobiliaria			<u>207.755.580</u>		<u>218.555.501</u>	<u>10.799.921</u>
FONDOS PÚBLICOS ADQUIRIDOS CON PACTOS DE RETROCESIÓN:						
129,64 M.	BONOS DEL ESTADO 10%, A-28/02/05		185.252.677		185.252.677	
Total adquisición temporal de activos			<u>185.252.677</u>		<u>185.252.677</u>	
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS			<u>393.008.257</u>		<u>403.808.178</u>	<u>10.799.921</u>

c) Movimientos en cada ejercicio:

	1998	1997
Saldo inicial, 1º de enero	346.325.284	240.057.445
Compras y suscripciones	12.094.463.346	628.722.110
Ventas y amortizaciones	-12.048.152.529	-524.506.352
Saldo contable, Inversiones financieras temporales, al 31 de diciembre	392.636.101	344.273.203
Reconocimiento del rendimiento en el F.I.A.M.M.	372.156	2.052.081
Saldo final, Inversiones financieras temporales, 31 de diciembre	<u>393.008.257</u>	<u>346.325.284</u>

6.- DEUDORES A CORTO PLAZO.-

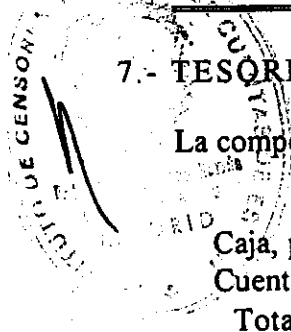
Corresponden:

	1998	1997
A corto plazo:		
Deudores por ventas	765.574	740.000
Administraciones Públicas:		
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1995	767.256	767.256
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1996	-	67.947
• Devolución Impuesto sobre Sociedades 1998	8.279.983	-
• Deudora por I.V.A.	-	144.229
Ventas de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	124.448.091
Totales	<u>134.260.904</u>	<u>126.167.523</u>

7.- TESORERÍA.-

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	1998	1997
Caja, pesetas	55.469	55.469
Cuentas corrientes bancarias	2.332.450	1.413.590
Totales	<u>2.387.919</u>	<u>1.469.059</u>



8.- FONDOS PROPIOS.-

a) Capital, acciones en circulación:

El capital social desembolsado de la Sociedad Matriz (Fomento Balear de Inversiones, S.A.) es de 400 millones de pesetas, representado por 800.000 acciones, de 500 pesetas nominales cada una, numeradas del 1 al 800.000, ambas inclusive, nominativas, mediante anotaciones en cuenta. Están admitidas todas las acciones a contratación en la Bolsa de Barcelona.

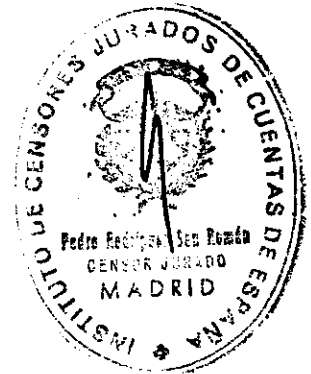
b) Movimientos y desglose (en millones de pesetas):

	FOMENTO BALEAR DE INVERSIONES	COMERCIAL MERCANTIL	AJUSTES DE CON- SOLIDACIÓN	FONDOS PROPIOS CONSOLIDADOS
Capital suscrito	400,000	230,000	-230,000	400,000
Reservas distribuibles	100,731	9,789	-9,789	100,731
Reservas no distribuibles	16,879	17,914	-17,914	16,879
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	-	-	31,179	31,179
Resultados de ejercicios anteriores	-	-0,357	0,357	-
Resultado del ejercicio 1998	-3,445	10,554	-	7,109
FONDOS PROPIOS	514,165	267,900	-226,167	555,898

9.- INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS.-

Detalle:

Capital suscrito	10.000
Reservas distribuibles	426
Reservas no distribuibles	779
Resultados de ejercicios anteriores	-16
Resultado del ejercicio	459
TOTALES	11.648



10.-ACREEDORES A CORTO Y LARGO PLAZO.-

Corresponden:

	1998	1997
A corto plazo:		
Préstamo hipotecario	-	1.401.281
Intereses devengados por el préstamo	-	56.818
Proveedores	271.135	205.213
Acreedores diversos	435.000	435.000
Administraciones Públicas:		
• Impuesto sobre Sociedades 1997	-	22.919.256
• Retenciones por I.R.P.F.	73.678	26.294
• Acreedora por I.V.A.	5.238.811	-
	6.018.624	25.043.862
A largo plazo:		
Préstamo hipotecario	-	8.908.176
Fianzas recibidas	-	2.420.000
	-	11.328.176
Totales	6.018.624	36.372.038

11.-SITUACIÓN FISCAL.-

Las Sociedades Consolidadas tienen sujetos a inspección los cinco últimos ejercicios y con respecto, principalmente, al Impuesto sobre Sociedades. Por las operaciones efectuadas durante estos años, a juicio de los responsables de las sociedades, no existen contingencias dignas de mención, y en todo caso, estos pasivos contingentes corresponderían a las diferentes interpretaciones que la Inspección pudiera dar a ciertos criterios aplicados por las sociedades.

Se aplica el régimen de tributación de transparencia fiscal en Comercial Mercantil, S.A..

* Conciliación del resultado de cada ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

	1998	1997
Resultados consolidados de cada ejercicio	7.108.536	102.718.704
Transparencia fiscal 1996	-	10.930.341
Transparencia fiscal 1997	-	356.556
Transparencia fiscal 1998	-10.553.509	-
Pérdidas de ejercicios anteriores	-	-46.189.751
De los ajustes por consolidación	-	-
Bases imponibles (resultado fiscal).....	-3.444.973	67.815.850

* Cálculos del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio:

	1998	1997
Bases imponibles	negativa	67.815.850
30 / 35 % tipo de gravamen		22.985.548
Retenciones fiscales y pagos a cuenta	8.267.030	66.292
Cuota a ingresar	-	22.919.256
Cuota a devolver	-8.267.030	-

12.-INGRESOS Y GASTOS.-

Las Sociedades del Grupo consolidado no tienen empleados.

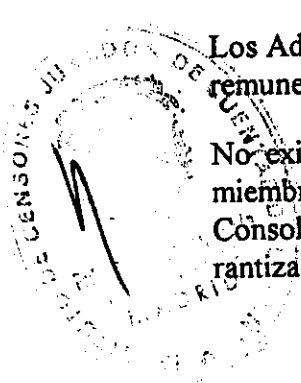
13.-RELACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS.-

No ha habido transacciones realizadas durante el ejercicio, entre las sociedades del grupo, así como tampoco débitos y créditos existentes.

14.-OTRA INFORMACIÓN.-

Los Administradores de las Sociedades del Grupo Consolidado no han percibido sueldos, dietas ni remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio corriente ni del anterior.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales de los Consejos de Administración de las Sociedades del Grupo Consolidado, ni disfrutaban (los Administradores) de anticipos o créditos concedidos, avalados o garantizados por las Sociedades del Grupo Consolidado.



INFORME DE GESTIÓN

De las viviendas unifamiliares adquiridas en el ejercicio 1991, se ha vendido la que quedaba pendiente en el ejercicio 1997 y también se han vendido los locales de Barcelona, Bilbao y Vigo.

Esta actuación ha permitido eliminar la totalidad de la deuda bancaria y las cargas financieras.

Se ha destinado la totalidad de los recursos a la inversión en fondos de inversión mobiliaria y adquisiciones temporales de activos, con un resultado satisfactorio pues la plusvalía tácita de esta inversión al 31 de diciembre de 1998 era de 10,80 millones de pesetas.

A fin de ejercicio la estructura del activo era la siguiente:

	IMPORTES	%
Inmovilizado (neto de amortizaciones)	32.270.922	5,74
Venta de inmovilizado con condición suspensiva	124.448.091	22,15
Cartera de valores (Fondos de Inversión Mobiliaria).....	393.008.257	69,94
Tesorería y resto del activo	12.200.732	2,17
Total activo.....	561.928.002	100,00

A fin de ejercicio, la totalidad de los contratos de arrendamientos estaban en fase de rescisión, por lo que está en estudio por parte del Consejo de Administración el destino de los inmuebles que se espera decidir en el ejercicio 1999.

Los edificios y otras construcciones estaban situados en Alicante, Valdepeñas y Sevilla y las instalaciones, maquinaria y mobiliario, en Alicante.

PERSPECTIVAS:

En cuanto a las perspectivas para 1999, el resultado final del ejercicio dependerá del alquiler o venta del inmovilizado material de la Sociedad dependiente.

